

# 無懼按息趨升 瑜一·天海高開

## 1A期比1B期首批折實平均呎價增7.6%



封海倫(右)相信市場已消化加息因素。

面對本港銀行今年首度隨美國上調最優惠利率(P)，以及香港銀行同業拆息持續攀升的風險。華懋及港鐵(0066)合作發展的何文田站瑜一·天海(1A期)昨公布首張價單共90伙，折實平均呎價26,718元，較3月底公布的瑜一第1C期首張價單折實平均呎價高近3%，比3月中公布的瑜一第1B期首批單位折實平均呎價更高近7.6%。項目明日起對外開放示範單位及收票，最快下周推售。

另一方面，港元短錢持續緊張，香港銀行同業拆息(HIBOR)隔夜錢升至2007年10月以來高位，升0.36厘至4.8厘水平；與供樓相關的「H按」，主要參考指標一個月拆息更連升16個交易日，至約4.52厘，是超過五個月高位。反映銀行資金成本的三個月拆息也升至4.49厘。

華懋集團銷售總監封海倫昨表示，今次售價參考第IB、IC期同類型單位及今期單位景觀等因素，並指香港大部分銀行未有跟足美聯儲加息0.25厘，而近期新盤銷情依然向好，買家只要找到心水單位及價錢合理便會入市，相信已消化加息因素。

### 要留意利率波動風險

目前本港銀行體系結餘超過400億元，是2008年底金融海嘯以來最低。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，如拆息持續高企一段時間，加上銀行結餘再跌，不排除在下次美聯局議息時，即使局方暫停加息，港銀也可能追加P息。若進一步調高最優惠利率，對供樓開始會有影響，包括新及舊供款者。若下次再加息0.125厘，可能要多供逾300元。

不過，鴻鵠資產管理行政總裁陸庭龍則認為，短期仍無加息壓力，港銀在5月初未有跟隨美聯儲加息0.25厘，而只是加息0.125厘，顯示銀行認為市場資金充足，而且一旦加息幅度較大，可能影響資產價

格，尤其是樓市和股市壓力增加。

金管局總裁余偉文早前曾表示，本港拆息上升趨勢將會持續，提醒市民在置業承造按揭，要留意利率波動風險。

### 入場折實價逾798萬

瑜一·天海共有447伙，首張價單共90伙，涵蓋23伙一房、49伙兩房及18伙三房，面積364至960平方呎，發展商提供3種付款辦法，當中120天即供付款最高可獲15%折扣，折實價798.91萬至2,918.56萬元，折實平均呎價26,718元。入場單位為第1B座2樓E室，一房間隔，面積364平方呎，折實價798.91萬元，折實平均呎價21,948元。而兩房及三房單位分別折實1,066.07萬及2,392.92萬元入場。

封海倫指出，瑜一·天海位處何文田豪宅區，且推出區內少有的一房戶，料會吸引投資收租者入市，又直言今期會較上兩期惜售。另外，項目向南海景三房戶有機會於首張銷售安排中以招標形式發售。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，今次項目開價克制，相比已售出單位平均呎價2.8萬元有所折讓，料續受到不少早兩期的向隅客、用家以及投資者追捧，投資者比例估計佔40%。

至於其他新盤，新地(0016)旗下大埔白石角University Hill第2B期明日推售首輪183伙，當中160伙以價單推售，並於昨午1時截票，共獲7,776個購樓意向登記，超額47.6倍，另有23伙於明日同步招標發售。



京東健康收入增逾五成。 法新社

# 京東集團上季經調整多賺88%

億元，升2.74倍；新業務收入34.5億元，跌40.06%。

京東集團首席執行官徐雷表示，京東上季盈利水平顯著提升，主要得益於進一步精細化運營、優化商品組合，以及豐富服務範圍等。在未來數季將進一步完善業務架構，以服務全國更廣泛用戶群體。

### 京東集團再換CEO

此外，京東集團事隔一年再更換CEO，現任京東CFO許冉將接替徐雷擔任CEO兼執行董事，徐雷因個人原因將退任公司CEO兼執行董事職務，至於集團CFO空缺則由京東物流現任CFO單甦出任。

現年48歲的徐雷於2009年1月正式加入京東，歷任京東商城市場營銷部負責人、無線業務部負責人、京東集團CMO、

京東零售首席執行官。

另一方面，集團旗下京東健康(6618)上季收入按年增54%至139.5億元，經營盈利按年增11.9倍至7.95億元，非國際財務報告準則(non-IFRS)經營盈利增1倍至11.57億元。

截至3月31日，公司年度活躍用戶數超過1.597億，第一季內日均問診量超過40萬。

京東健康又指，季度與健合集團、同仁堂健康、雅培等全球醫藥健康品牌簽署2023年戰略合作協議，與動物製藥商碩騰達成戰略合作，開拓中國寵物健康市場。

創新技術發展方面，京東健康旗下醫療知識體系已覆蓋超過1,000種常見疾病，通過為醫生提供智能輔助服務，進一步提高線上醫療服務質素及效率。

# 傳港交所研惡劣天氣不休市

港交所(0388)、證監會及金管局據報設立工作小組，起草新計劃，研究在颱風或惡劣天氣期間繼續正常交易。

彭博社引述消息報道，計劃其中一個選項，是容許小型券商可以在颱風期間交易時，選擇延遲結算及交割，相關風險由港交所、證監會及金管局共同承擔，最終形式仍在討論當中，可能會在公眾諮詢前出所調整。

港交所回應稱，一切調整都需由政府及監管機構牽頭下，讓所有利益持份者及市場參與者合作。

證監會則指，惡劣天氣下維持市場運作，對本港整體有利。現時全球主要證券交易所，如滬交所、深交所和紐約交易所等，在惡劣天氣下仍維持線上交易。

### 恒指牛皮收跌18點

另一方面，港股昨表現牛皮。恒指高開80點，惟內地公布4月消費物價指數(CPI)微升0.1%，為逾兩年低位，生產物價指數(PPI)亦連跌七個月；大市掉頭下挫194點，最終收跌18點，報19,743點，連跌三日，共挫553點。成交額縮減至逾970億元。



港交所稱相關檢視仍在初步階段。 中通社

# 畢馬威羅兵咸審計存缺陷

美國上市公司會計監督委員會(PCAOB)昨日發布檢查報告指，在檢查美國上市的中概股審計底稿期間，發現四大會計師樓之一的畢馬威中國(KPMG)及羅兵咸永道香港(PwC)，在審計工作「存在不可接受的缺陷」。

PCAOB指，羅兵咸永道香港及畢馬威中國佔在美國上市的香港和中國內地公司審計市場份額的40%。發現如此高的缺陷率也是預料之中，將開始要求有關公司正視問題及修正錯誤。

### 中證監指助整改

路透社報道，中證監回覆稱，檢查報告並未指出相關會計師事務所對中國在美上市公司的審計意見不恰當。願意與美國監管機構在總結前期合作經驗基礎上，繼續推進審計監管合作，以共同營造更加穩定、可預期的國際監管環境，依法維護全球投資者合法權益。

羅兵咸永道香港昨回應稱，正與PCAOB合作解決美國檢查人員在審計文件發現的問題。畢馬威中國發表聲明，表示已採取措施解決該委員會發現的問題。